



JAKUB JAN ZIĘTY

University of Warmia and Mazury
in Olsztyn, Poland

ORCID iD: orcid.org/0000-0002-1243-3394

ALEKSANDRA KUDRZYCKA-SZYPILLO

University of Warmia and Mazury
in Olsztyn, Poland

ORCID iD: orcid.org/0000-0002-5141-6976

**CHARAKTER PRAWNY SANKCJI
NIEWAŻNOŚCI WSKAZANEJ
W ART. 9 UST. 1 USTAWY
O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO
W ZWIĄZKU Z NOWELIZACJĄ TEJ
USTAWY**

**LEGAL NATURE OF THE ANNULMENT
SANCTION INDICATED IN ART. 9
ITEM 1 OF THE ACT ON SHAPING
THE AGRICULTURAL SYSTEM IN
CONNECTION WITH THE AMENDMENT
TO THIS ACT**

ABSTRACT

The nature of the sanction of invalidity regulated in Art. 9 u.k.u.r. raises a number of doubts, both in doctrine and case law. Despite the recent amendment to the provision, these doubts have not been removed. The aim of the article is to try to define the legal nature of the sanction of invalidity under Art. 9 u.k.u.r. The following research methods were used in the article: dogmatic-legal, theoretical-legal and historical-legal. The results of the conducted research indicate that the sanction of invalidity under Art. 9 u.k.u.r. its structure resembles invalidity under Art. 58 of the Civil Code, but it does not have the characteristics of absolute invalidity. Moreover, it would be pointless to repeat the sanctions regulated in Art. 58 CC and applies in civil law as a basic provision. Since the legislator decided to repeat and separately regulate the sanctions of invalidity in the u.k.u.r. its nature should be understood differently.

STRESZCZENIE

Charakter sankcji nieważności uregulowanej w art. 9 u.k.u.r. budzi szereg wątpliwości zarówno doktryny jak i orzecznictwa. Pomimo ostatniej nowelizacji przepisu wątpliwości te nie zostały usunięte. Celem artykułu jest próba zdefiniowania charakteru prawnego sankcji nieważności z art. 9 u.k.u.r. W artykule zastosowano następujące metody badawcze: dogmatyczno-prawną, teoretyczno-prawną oraz metodę historyczno-prawną. Wyniki przeprowadzonych badań wskazują, że sankcja nieważności z art. 9 u.k.u.r. swoją konstrukcją przypomina nieważność z art. 58 k.c., lecz nie posiada cech nieważności bezwzględnej. Nadto bezprzedmiotowe byłoby powtarzanie sankcji, która została uregulowana w art. 58 k.c. i ma zastosowanie w prawie cywilnym jako przepis podstawowy. Skoro ustawodawca zdecydował się na powtórzenie i osobne uregulowanie sankcji nieważności w u.k.u.r. jej charakter należy rozumieć w sposób odmienny.

KEYWORDS: *legal action, sanction, sanction of invalidity, absolute invalidity, mutability*

SŁOWA KLUCZOWE: *czynność prawna, sankcja, sankcja nieważności, nieważność bezwzględna, wzruszalność*

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U z 2022 r. poz. 2569 ze zm. – dalej cytowana jako u.k.u.r.) nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, użytkowania wieczystego, udziału we współużytkowaniu wieczystym takiej nieruchomości oraz nabycie akcji i udziałów w spółce handlowej, o której mowa w art. 3a ust. 1 u.k.u.r. dokonane na podstawie czynności prawnej niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne (Obecna treść art. 9 ust. 1 u.k.u.r. została nadana Ustawą z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1933). która weszła w życie z dniem 5 października 2023 r.). Pomimo wprowadzenia zmian w tym przepisie w dalszym ciągu ustawodawca nie wskazał wprost jaki charakter prawny nadał sankcji nieważności. Nie dokonano modyfikacji skutkującej zmianą katalogu otwartego czynności prawnych stanowiących naruszenie skutkujące zastosowaniem sankcji na katalog zamknięty. W konsekwencji ustawodawca dokonując nowelizacji nie rozstrzygnął wątpliwości, na które wskazywano w literaturze. Dalej charakter prawny nieważności z art. 9 u.k.u.r. budzi wątpliwości, a stanowiska doktryny nie są w tym przedmiocie jednolite. Należy zaznaczyć, że przepisy u.k.u.r. stanowią autonomiczne względem k.c. (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U.2023.1610 ze zm. – dalej cytowana jako k.c.) unormowanie, a w konsekwencji art. 9 u.k.u.r. stanowi nie tyle *lex specialis* co samoistną regulację prawną, do której przepisy k.c. można stosować co najwyżej *per analogiam*. W doktrynie prawa cywilnego pojęcie nieważności z reguły odnosi się do art. 58 k.c. Jednak nie wyklucza się stosowania w przepisach szczególnych odrębnych zasad określania nieważności czynności prawnej. Nie zawsze nieważność w konkretnym przepisie prawnym jest utożsamiana z nieważnością bezwzględną w rozumieniu art. 58 k.c. Przykładem takiego rozwiązania jest chociażby art. 17 k.s.h. (Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1467 ze zm. – dalej cytowana jako k.s.h.). zgodnie z którym jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana

bez wymaganej uchwały jest nieważna. W doktrynie i orzecznictwie większościowy pogląd uznaje, iż przepis ten stanowi rodzaj bezskuteczności zawieszony z terminem ustawowo wyznaczonym (za wielu A. Kidyba, 2023, LEX/el). Innym przykładem różnej interpretacji charakteru prawnego nieważności są art. 252 § 1 i 425 § 1 k.s.h. Zgodnie z nimi, określonym w przepisach k.s.h. podmiotom przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej z ustawą. W judykaturze przyjmuje się, że przepisy te stanowią względem k.c. autonomiczną konstrukcję, zbliżoną do nieważności względnej – przy której wyrok sądu stwierdzający nieważność uchwały ma charakter konstytutywny (Uchwała SN (7) z 18.9.2013 r., III CZP 13/13, OSNC 2014, z. 3, poz. 23). Uchwała ta spotkała się z krytyką doktryny (M. Dumkiewicz, A. Kidyba, 2014, s. 38 i n.; A. Kappes, 2014, s. 34 i n.; P. Pinior, 2014, s.55 i n.; M. Leśniak, 2014, s. 53 i n.; K. Osajda, 2014, s.40 i n.). Znaleźć można również stanowiska aprobujące rozstrzygnięcie przyjęte przez SN (J. Frąckowiak, 2014, s. 26 i n.; W.J. Katner, K. Osajda, 2014, s. 18 i n.; R. Uliasz, 2018 s. 787). Kwalifikacja sankcji zastosowanych w danym przepisie jest trudna, bowiem ich katalog na gruncie prawa polskiego nie jest zamknięty. Ustawodawca nie reguluje ich wszystkich rodzajów na gruncie k.c., a dodatkowo doktryna nie wypracowała jednolitej siatki pojęciowej wokół pojęć czynności prawnej, czynności konwencjonalnej, oświadczenia woli, ważności i skuteczności czynności prawnej.

Wskazać należy, że sankcja nieważności występuje nie tylko na gruncie prawa prywatnego, ale także na gruncie prawa publicznego. Wymienić należy art. 156 k.p.a. (Ustawa z dnia 14 czerwca Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) dalej k.p.a.). który w badanej tematyce odgrywa doniosłe znaczenie. Przewiduje bowiem nieważność decyzji administracyjnej w razie zaistnienia, którejkolwiek z siedmiu enumeratywnie wymienionych przesłanek. Jeżeli brak jest przesłanek negatywnych stwierdzenia nieważności decyzji, o których mowa w art. 156 § 2 k.p.a. w stosunku do decyzji, której dotyczy którakolwiek z przesłanek wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a. wydawana jest decyzja w sprawie stwierdzenia nieważności takiej decyzji. W doktrynie wskazuje się, że *ustawodawca rodziwy nie przyjął koncepcji nieważności bezwzględnej decyzji wynikającej z samego prawa, zakładającej, że decyzja nie wywołuje żadnych skutków prawnych i jako taka może być pomijana*

w obrocie (...) (J. Wegner, M. Wojtuń, 2023, s. 897). W konsekwencji konieczne jest eliminowanie z obrotu aktów administracyjnych wadliwych, do czego służy specjalny tryb. Jak wskazują dalej zacytowani autorzy przyczyny wprowadzenia domniemania mocy obowiązującej aktu administracyjnego upatrywać należy w potrzebie ochrony praw podmiotowych jednostki oraz ochrony porządku prawnego (J. Wegner, M. Wojtuń, 2023, s. 897). Przywołany przepis wskazuje przesłanki wyłączające możliwość stwierdzenia nieważności wydanej decyzji. Przesłankami tymi jest upływ dziesięciu lat od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia, a także sytuacje gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne. Jeżeli zaistnieją, to nie jest możliwe stwierdzenie nieważności decyzji i będzie ona pozostawać w obrocie prawnym. W takich przypadkach stwierdza się jej niezgodność z prawem. O ile pierwsza z wymienionych przesłanek nie budzi wątpliwości, zastanowić się należy kiedy decyzja administracyjna wywołuje nieodwracalne skutki prawne powodujące niemożność stwierdzenia jej nieważności. Sąd Najwyższy w uchwale podjętej składzie siedmiu sędziów Sądu Najwyższego wskazał, że przeszkodą do stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej jest zbycie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, która jest chroniona ręką wiary ksiąg wieczystych, jeżeli obrót nieruchomością był poprzedzony wydaniem decyzji administracyjnej lub przeniesienie własności nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej (Uchwała SN (7) z 28.05.1992 r., III AZP 4/92, Legalis 37301). Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku powołując się także na wskazaną wyżej Uchwałę stwierdził, że owa nieodwracalność nie ma charakteru absolutnego, a jest to nieodwracalność względna. Oznacza to, że skutki prawne nie mogą zostać odwrócone za pomocą środków dostępnych dla organów administracji. Natomiast nie oznacza to, że mamy do czynienia z totalną niemożnością odwrócenia skutków i przywrócenia poprzedniego stanu prawnego w ramach całego porządku prawnego (Wyrok WSA w Białymstoku z 26.06.2008 II SA/Bk 134/08, Legalis 827123 oraz Wyrok NSA z 29.04.2014 r. I OSK 2336/12, Legalis 1067708). Ustawodawca oprócz przesłanek uniemożliwiających stwierdzenie nieważności decyzji, wskazał przypadki, gdy nie jest możliwe wszczęcie postępowania zmierzającego do stwierdzenia nieważności. Zgodnie z art. 158 k.p.a. jeżeli od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji, o której mowa w art. 156 § 2 k.p.a., upłynęło trzydzieści lat, nie wszczyną się postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności

decyzji. Przepis ten zamyka drogę administracyjnoprawną do uzyskania nie tylko decyzji o nieważności ale także decyzji stwierdzającej wydanie decyzji z naruszeniem prawa. Ta ostatnia stanowi z reguły prejudykat do wystąpienia z roszczeniami odszkodowawczymi. Z tego też powodu w doktrynie prawa administracyjnego trwa dyskusja czy wszystkie przyczyny nieważności mają podobny charakter. Wskazuje się, że niektóre z nich mogą powodować, iż akty nimi dotknięte będą w szczególnych sytuacjach bezwzględnie nieważne, w konsekwencji nie będzie im przysługiwać domniemanie ważności i nie musi to wynikać z decyzji stwierdzającej nieważność. W doktrynie można znaleźć poglądy wskazujące, że sąd powszechny może wyjątkowo dokonać kontroli decyzji administracyjnej, która nie została unieważniona, a przesłanką do tego jest *bezwzględna przyczyna nieważności* decyzji tj. wydanie decyzji bez zachowania jakiegokolwiek procedury lub przez organ oczywiście niewłaściwy, która jawi się jako oczywista (M. Kamiński, M. Romańska, 2008, s. 5-20). Z uwagi na tytuł niniejszego artykułu można byłoby wskazać, że decyzje Dyrektora Generalnego KOWR, stanowią warunek prawny dokonania czynności. W przypadku ich braku czynności prawna nie powinna być dokonana. W przypadku jednak gdy dojdzie do dokonania czynności zbycia nieruchomości to wtedy będzie ona nieważna. Z podobną kwestią możemy mieć do czynienia w sytuacji, gdy zostanie stwierdzona nieważność decyzji wyrażającej jej zgodę. Podobnie również w przypadku, gdy zostanie wskazane wydanie jej z naruszeniem przepisów. Wątpliwości można mieć w przypadku gdy nie zostanie stwierdzona nieważność takiej decyzji lub nie będzie możliwe wszczęcie takiego postępowania. W tych przypadkach oceny skutków prawnych powinien dokonać sąd cywilny. Z uwagi jednak na zakres niniejszego opracowania Autorzy skupią się wyłącznie na charakterze prawnych nieważności nie zaś na jej przesłankach.

Na tle art. 9 ust. 1 i ust. 2 u.k.u.r. w doktrynie prezentowane są różne poglądy, a rozumienie charakteru prawnego nieważności nie jest jednoznaczne. Dlatego też w dalszej części artykułu zostanie zaprezentowana analiza możliwych do przyjęcia rozwiązań na tle wprowadzonej nowelizacji, przy uwzględnieniu dotychczasowych poglądów. Autorzy postarają się także wskazać swoje stanowisko oraz wnioski *de lege ferenda*.

SANKCJE W PRAWIE CYWILNYM

Pojęcie sankcji w prawie cywilnym może być rozumiane z jednej strony jako zagrożenie konsekwencjami dla obowiązane do określonego działania, z drugiej zaś, jako następstwo wadliwej czynności prawnej. W tym drugi przypadku w doktrynie wyróżnia się: nieważność, wzruszalność, bezskuteczność zawieszoną, bezskuteczność względną (Z. Radwański, 2008, s. 443). Warto wskazać, za B. Lewaszkiewicz-Petrykowską, że definiowanie wadliwości czynności prawnej nie powinno odnosić się do samych skutków, bowiem wadliwość dotyczy wszystkich uchybień i odchyłeń od modelu prawidłowej czynności prawnej (B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, 1974, s. 645; T. Szczerkowski, 2012, s. 25-26; P. Sobolewski, 2009, s. 24). Wobec wielości stanów faktycznych mogących skutkować wadami w doktrynie proponuje się wyróżniać dodatkowe typy następstw, jak chociażby bezskuteczność *sensu stricto* (*ex lege*) czy zawieszony ważności (zawieszony nieważności). M. Gutowski wyodrębnił pojęcie bezskuteczności *sensu stricto* i dokonał opracowania jej teoretycznych podstaw, utożsamia tę sankcję z sytuacjami, w których czynność nie może wywołać zamierzonego skutku prawnego (M. Gutowski, 2017, s. 267). Natomiast według K. Pietrzykowskiego, na gruncie instytucji zgody małżonka wynikającej z art. 37 § 1 k.r.o. (Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy dalej k.r.o. Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.), odnosząc się do gramatycznej wykładni, stan zawieszenia w przypadku zgody drugiego małżonka nie dotyczy skuteczności, ale ważności czynności prawnej (K. Pietrzykowski, 2021, Legalis, Nb. 20).

Najdotkliwszą sankcją jest nieważność bezwzględna czynności prawnej. Przesłankami jej są sprzeczność czynności prawnej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. Artykuł 58 k.c. stanowi negatywne ujęcie zasady autonomii podmiotów (P. Sobolewski, 2023, Legalis, Nb. 5). Sprzeczność z ustawą może przyjąć formę naruszenia ustawowych zakazów lub nakazów, czy sprzeczność celu czynności prawnej z naturą stosunku lub ustawą. Nieważna czynność nie wywoła skutków prawnych od momentu jej dokonania. Nieważność jako sankcja wadliwości czynności prawnej ma charakter ogólny i odnosi się do wszystkich czynności prawnych, chyba że przepis szczególny przewiduje dla czynności prawnej inny skutek, niż jej bezwzględną nieważność (P. Sobolewski,

2023, Legalis, Nb. VI). Nieważność stanowi najszerszy skutek prawny, przez co pochłania inne sankcje, nie dopuszczając do zbiegu norm (Wyrok SN z dnia 3.02.2011 r. I CSK 261/10, Lex nr 784986). Żaden przepis prawa nie precyzuje jednak wprost skutków jakie wiążą się z uznaniem czynności prawnej za bezwzględnie nieważną. Taką czynność prawną można scharakteryzować za pomocą zespołu cech (P. Sobolewski, 2023, Legalis, Nb. 11). Wymienianymi w doktrynie cechami nieważności są m.in.: pierwotny charakter; powstanie z mocy prawa (*ipso iure*). dlatego nie jest konieczne podejmowanie żadnych dodatkowych czynności, w szczególności składanie przez strony jakichkolwiek oświadczeń albo uzyskanie konstytutywnego orzeczenia sądu; skutek *erga omnes*; sąd bierze pod uwagę nieważność czynności prawnej z urzędu; definitywność w tym znaczeniu, że czynność nie jest ważna i nie stanie się ważna, nawet jeśli przesłanka nieważności odpadnie; niestopniowalność (A. Janas, 2018, Lex/el). Sądy biorą nieważność pod uwagę z urzędu, na każdym etapie postępowania, wówczas, gdy jej zastosowanie wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego (Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1984 r. III CRN 183/84, Legalis 24530; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2014 r. III CSK 55/13, Legalis 1092612; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2010 r. V CSK 142/10, Legalis 386445). Wyrok uwzględniający nieważność ma zawsze deklaratoryjny charakter (Wyrok SN z 15.05.2013 r., III CSK 254/12, LEX nr 1353202).

Czynność prawna dotknięta nieważnością względną (wzruszalnością) wywołuje skutki prawne przewidziane w oświadczeniu woli, ale może zostać unieważniona. W doktrynie można spotkać się z poglądami negującymi konieczność podziału nieważności na bezwzględną i względną. Według T. Zielińskiego podział taki jest bezcelowy i przemawia za nim głównie tradycja (T. Zieliński, 1970, s.72). Uprawniony, może wykonać przysługujące mu prawo podmiotowe kształtujące i w ten sposób doprowadzi do unicestwienia czynności. Skutek w postaci unieważnialności czynności prawnej jest uwzględniany przez sąd na zarzut, a wydane orzeczenie ma charakter konstytutywny.

W doktrynie pojęcie bezskuteczności nie jest jednolite i spójne, co prowadzi do problemów z wypracowaniem jednolitego określenia, czym jest bezskuteczność czynności prawnej (M. Gutowski, 2017, s. 1). Pojęcie bezskuteczności określa nie tylko sama definicja bezskuteczności i jej rodzaje,

ale również źródła powstania bezskuteczności oraz konsekwencje tej sankcji (M. Gutowski, 2017, s. 23-24). Najszerszą definicję sankcji bezskuteczności zaprezentował S. Grzybowski, zgodnie z którą sankcja ta oznacza zawieszenie dokonywania oceny ważności i skuteczności czynności prawnej do czasu jej potwierdzenia lub upływu terminu na potwierdzenie czynności prawnej (S. Grzybowski, 1974, s. 602; M. Gutowski, 2019, s. 574-575). Sankcja bezskuteczności zawieszona dotyczy wypadków, w których dla dokonania czynności prawnej wymagana jest zgoda osoby trzeciej albo określonego w przepisach organu osoby prawnej. Natomiast bezskuteczność względna, dotyczy sytuacji, gdy skutki wynikające z czynności prawnej zostają wyłączone w odniesieniu do określonych osób (wyłączenie ma zatem charakter podmiotowy), a wobec innych zachowują w pełni swą moc.

Z punktu widzenia tematu niniejszego artykułu, ważne jest odróżnienie sankcji bezskuteczności od nieważności czynności prawnych. Zagadnieniem tym zajmował się Sąd Najwyższy. W wyroku z dnia 11 grudnia 1998 r. (II CKN 96/98, OSNC 1999/98) odróżnił sankcję bezskuteczności i nieważności, wskazując, że żądanie o ustalenie w zakresie bezskuteczności lub nieważności wynika z innych przesłanek prawnych i faktycznych oraz każde z roszczeń ma charakter samoistny. M. Gutowski, natomiast wskazał, że różnica pomiędzy tymi dwoma sankcjami sprowadza się do ich odrębnego wyróżnienia na gruncie ustawy oraz *innej oceny na gruncie reguł konstytucyjnych, ponieważ jedynie czynność nieważna narusza reguły konstytucyjne i w odróżnieniu od bezskuteczności ma charakter trwały, gdzie wyjątkiem jest możliwość konwalidacji* (M. Gutowski, 2017, s. 379). Jednak należy przy badaniu różnic odnosić się do przepisów właściwych ustaw, na tle których ustawodawca przewidział daną sankcję. Co istotne bezskuteczność może dotyczyć wyłącznie czynności ważnych, które jednak nie wywołują z określonych przyczyn skutków prawnych.

KONSTRUKCJA ART. 9 UST. 1 U.K.U.R.

Redakcja art. 9 ust. 1 u.k.u.r. od początku jej wprowadzenia budziła szereg zastrzeżeń. Krytyka skupiała się na kilku elementach. Pierwszym było stworzenie przez ustawodawcę otwartego katalogu zdarzeń, które mogą zostać dotknięte sankcją nieważności. Jak wskazywał J. Bieluk takie ukształtowanie przepisu nie sprzyja pewności obrotu, ponieważ nieważność nabycia nieruchomości rolnej lub akcji i udziałów może zależeć od oceny czy dana czynność powodująca nabycie jest niezgodna z przepisami czy też nie, a czynności tych może być nieograniczona ilość. (J. Bieluk, 2019, Legalis Nb. 6). Druga wątpliwość dotyczyła sformułowania *nieważność nabycia* użytego przez ustawodawcę (J. Bieluk, 2019, Legalis, Nb. 6; P. Wojciechowski, 2023, Legalis, Nb. 25). Tych wątpliwości nie zmienia nowelizacja wprowadzona do u.k.u.r. z dniem 5.10.2023 r. Wciąż aktualne pozostaje stanowisko T. Czecha, który przedstawił trzy warianty interpretacyjne. Zgodnie z pierwszym wariantem *nabycie* należy utożsamiać z wszelkiego rodzaju zdarzeniami prawnymi, a więc również z orzeczeniami sądowymi i decyzjami administracyjnymi. Jest to szerokie rozumienie nabycia spotykane zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie. Wariant ten autor jednak odrzuca jako nieprawidłowy. „W polskim systemie prawa nie sposób mówić o nieważności np. przepisu prawa czy śmierci człowieka jako zdarzenia powodującego dziedziczenie. Ponadto wariant ten w niedopuszczalny sposób prowadziłby do podważenia prawomocnych wyroków sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych, rozsadzając polski system prawny i zaburzając poważnie bezpieczeństwo obrotu prawnego (T. Czech, 2022, s. 445). Warto podkreślić, za P. Wojciechowskim, że badany artykuł nie zastępuje rozwiązań systemowych. Ustawa nie zawiera mechanizmów ukierunkowanych na usunięcie z obrotu niezgodnego z nią orzeczenia. Sądy i organy administracji publicznej działają w granicach i na podstawie prawa co oznacza, że uwzględniają przepisy badanej ustawy z urzędu. Gdyby jednak doszło do naruszenia przepisów u.k.u.r. przy wydawaniu orzeczenia czy decyzji administracyjnej, będzie stanowiło to podstawę do zastosowania środków przeznaczonych do eliminacji takiego wadliwego orzeczenia, czy aktu administracji (P. Wojciechowski, 2023, Legalis, Nb. 33-36). Wariant drugi zakłada nieważność samego skutku zdarzenia prawnego. „Przedstawiony wariant należy odrzucić, ponieważ prowadzi

do dysfunkcjonalności oraz sprzeczności logicznych w polskim systemie prawnym. W istocie pozbawia zdarzenia prawne ich podstawowego znaczenia jurydycznego. Zdarzenie prawne, które nie wywołuje skutku prawnego, jest kategorią nonsensowną. Stanowi pojęcie wyzbyte treści. Ponadto omawiany wariant w niedopuszczalny sposób podważa bezpieczeństwo obrotu prawnego (T. Czech, 2022, s. 446). Wariant trzeci, wbrew wykładni językowej, zakłada nieważność jedynie czynności prawnych. Nabycie w myśl art. 9 u.k.u.r. oznacza nabycie jedynie na podstawie czynności prawnej. Zdaniem przytaczanego autora trzeci wariant jest najbardziej przekonujący. Nadaje omawianemu przepisowi racjonalny sens normatywny, zapewnia mu właściwą funkcjonalność i pozwala go uzgodnić – pod względem systemowym – z innymi aktami prawnymi, w szczególności Kodeksem cywilnym. Należy podkreślić, że w siatce pojęciowej polskiego prawa cywilnego sankcja nieważności znajduje zastosowanie tylko do czynności prawnych. Przedstawiony wniosek pośrednio wspiera brzmienie art. 9 ust. 2 u.k.u.r., w którym jest mowa o czynności prawnej (T. Czech, 2022, s. 457). Przytoczone powyżej stanowisko jest prawidłowe co potwierdziła chociażby ostatnia nowelizacja u.k.u.r. z 5.10.2023 r. Natomiast w art. 9 ust. 1 pkt 2 u.k.u.r. ustawodawca chciał zapewne przewidzieć nieważność czynności prawnej, na podstawie której doszło do oddania nieruchomości rolnej w posiadanie, a nie nieważność zdarzenia jakim jest oddanie w posiadanie. Takie stanowisko prezentuje również doktryna – pod kątem nieważności lub ważności może być rozpatrywana jedynie czynność prawna, na mocy której następuje oddanie w posiadanie (P. Wojciechowski, 2023, Legalis, Nb. 47). Nieważna może być ewentualnie umowa najmu, bądź umowa dzierżawy, na mocy której nieruchomość została oddana w posiadanie zależne. Dopuszczalne jest także zawarcie umowy przeniesienia posiadania jeżeli zbywca nie legitymuje się prawem własności do rzeczy, której posiadanie przenosi. Jednakże wobec tego, że sankcja dotyczy oddania nieruchomości rolnej w posiadanie przez nabywcę tej nieruchomości przed upływem określonego w ustawie czasu powyższa sytuacja nie ma tu zastosowania. Ustawodawca odrębnie usankcjonował zbycie nieruchomości oraz oddanie nieruchomości w posiadanie, więc drugie zdarzenie odnosi się do oddania nieruchomości rolnej w posiadanie zależne o czym szerzej autorzy piszą w dalszej części. Użyty w badanym artykule skrót myślowy słusznie rodzi wiele niepotrzebnych wątpliwości interpretacyjnych.

Trzecia wątpliwość dotyczy charakteru prawnego sankcji jaką ustawodawca przyjął dla nabycia na podstawie czynności prawnej dokonanej z naruszeniem przepisów u.k.u.r. O ile nie ma wątpliwości, że ma charakter cywilnoprawny (J. Bieluk, 2017, s. 203 i n.), to już w zakresie jej kwalifikacji do poszczególnych typów wadliwości w doktrynie prezentowane są różne stanowiska. Część autorów wskazuje, że mamy do czynienia z nieważnością bezwzględną w rozumieniu art. 58 k.c. Prezentowane są również stanowiska o względnym charakterze sankcji ukształtowanej w art. 9 ust. 1 k.c. W końcu można również znaleźć poglądy, odnoszące wskazaną sankcję nie do samej czynności prawnej, ale do jej skutku. Tak wiele możliwości interpretacyjnych wynika z wadliwości przyjętej przez ustawodawcę konstrukcji. Zaś ostatnia nowelizacja u.k.u.r., która weszła w życie 5.10.2023 r. nie wprowadziła istotnych zmian w tym zakresie.

CECHY NIEWAŻNOŚCI Z ART. 9 U.K.U.R. WPŁYWAJĄCE NA JEJ KWALIFIKACJĘ

Mając na względzie przedstawioną w poprzednich częściach charakterystykę sankcji w przypadku wadliwości czynności prawnych oraz konstrukcję art. 9 u.k.u.r. można przyjąć, że nieważność ta może być nieważnością zbliżoną do konstrukcji nieważności bezwzględnej ale również względnej. Wobec braku możliwości potwierdzenia czynności jak w przypadku sankcji bezskuteczności, nie można uznać, iż wskazany wyżej przepis będzie tworzył taką sankcję.

Nieważność z rzeczonego artykułu według P. Wojciechowskiego ma wszystkie cechy przypisywane nieważności z art. 58 k.c. (P. Wojciechowski, 2023, Legalis, Nb. 23). W konsekwencji nieważność o jakiej mowa w u.k.u.r. byłaby nieważnością następującą z mocy prawa bez konieczności powoływania się na nią. Podobnie M. Komarowska-Horosz, według której *czynność prawna oraz odpowiednio zdarzenie prawne jest uważane za niebyłe* (M. Komarowska-Horosz, 2023, Legalis pkt 4.4.). Jeżeli byśmy przyjęli taką kwalifikację, to powództwo o stwierdzenie nieważności z art. 9 ust. 2 u.k.u.r. byłoby powództwem w rozumieniu 189 k.p.c. (T. Czech, 2022, s. 454 ; P. Bender, 2021, s. 822; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, 2020 s. 230). Odmienne stanowisko prezentuje J. Bieluk (J. Bieluk, 2019, Legalis Nb. 22). Jednak ukształtowanie

takiego powództwa odrębnie od art. 189 k.p.c. wskazuje, że ustawodawca nie chciał, aby zastosowanie znalazł wymieniony przepis, ale konstrukcja art. 9 ust. 2 u.k.u.r. O charakterze tej konstrukcji nie przesądza natomiast porównanie jej do skutków wydania orzeczenia na podstawie art. 189 k.p.c. Za pierwszym stanowiskiem, iż mamy do czynienia z nieważnością bezwzględną mogą przemawiać analizy systemowe. Podobne powództwo przewiduje również w ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U z 2017 r. poz. 2278). Zgodnie z art. 6 ust. 1 przywołanej ustawy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. Natomiast ust. 2 tego artykułu stanowi, że *w razie nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy, o nieważności nabycia orzeka sąd także na żądanie, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody albo na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych*. Na gruncie zacytowanego przepisu, o charakterze prawnym orzeczenia wydanego na jego podstawie wypowiedział się Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 25 czerwca 2008 r. (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r. Sygn. akt III CZP 53/08, Legalis nr 393767) stwierdzając, że nieważność ta ma charakter bezwzględny. Uzyskanie natomiast sądowego rozstrzygnięcia stwierdzającego nieważność czynności prawnej dokonanej niezgodnie z przepisami obu tych ustaw może okazać się przydatne w sytuacji wnioskowania o wykreślenie przez sąd wieczysto księgowy nabywcy nieruchomości rolnej na podstawie art. 626² § 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego Dz.U z 2021 r. poz. 1805 ze zm – dalej k.p.c.; J. Bieluk, 2019, Legalis Nb. 21; T. Czech, 2022, s. 461-462). Powyższe wynika z brzmienia art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 146) oraz zasady legalizmu materialnego, zgodnie z którą wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, że przepisy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przed zmianą dokonaną ustawą nowelizującą z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. Nr 45 poz 198, tj. do

4 maja 1996 r.) regulowały nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców jedynie na podstawie czynności prawnej. Nowelizacja rozszerzyła przedmiotowy zakres tej ustawy również na inne poza czynnością prawną zdarzenia prawne, wprowadzając definicję legalną nabycia nieruchomości. Rozszerzenie przedmiotowego zakresu obowiązywania ustawy wymagało wprowadzenia zmian w przepisach określających skutki nabycia nieruchomości bez wymaganej zgody. W tym celu ustawodawca powtórzył w art. 6 ust. 1 dotychczasową treść zdania pierwszego przepisu art. 7 ustawy wskazując, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne, jednocześnie stwierdzając w art. 6 ust. 2 ustawy, że w razie nabycia niezgodnego z prawem sąd orzeka o jego nieważności (Uzasadnienie Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r. Sygn. akt III CZP 53/08, Legalis nr 393767). Na skutek rozszerzenia katalogu zdarzeń, na podstawie których może dojść do nabycia nieruchomości przez cudzoziemca pojawiły się uzasadnione wątpliwości co do charakteru prawnego nieważności.

Jednakże na gruncie żadnej z tych ustaw ustawodawca nie wskazuje, że nieważność ma mieć charakter bezwzględny jest to wyłącznie kwestia interpretacji przepisów. Co więcej charakter nieważności z art. 9 u.k.u.r. należy rozpatrywać odrębnie w stosunku do naruszenia przepisów o prawie pierwokupu oraz w stosunku do innych naruszeń. Z. Truszkiewicz proponuje wręcz stopniowanie sankcji w zależności od rodzaju naruszeń (Z. Truszkiewicz, 2017, s. 35 i n.). Konstrukcja nieważności umowy zawartej z naruszeniem przepisów o prawie pierwokupu z u.k.u.r. przypomina tę z k.c. Natomiast sankcji nieważności z art. 599 § 2 k.c. rzeczywiście przypisuje się cechy nieważności bezwzględnej. Chociaż wśród przedstawicieli doktryny można spotkać również odmienne stanowiska (A. Kunicki, 1966, s. 1533). Z drugiej strony w żadnym miejscu badanej ustawy nie wskazano relacji pomiędzy k.c. a u.k.u.r. W konsekwencji można przyjąć, że u.k.u.r. jest odrębną regulacją, która w sposób kompleksowy i autonomiczny normuje kwestię nieważności w przypadku naruszenia jej przepisów. Co więcej przewidując możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 9 ust. 2 u.k.u.r. ustawodawca wskazał, że oprócz osób mających w tym interes prawny legitymacja czynna przysługuje również KOWR, który nie musi wykazywać interesu prawnego w wystąpieniu z takim powództwem. Wśród przedstawicieli doktryny znajdziemy stanowiska,

zgodnie z którymi jest to takie samo powództwo jak to uregulowane w art. 189 k.p.c (P. Wojciechowski, 2023, Legalis, Nb. 51). Różnica polega właśnie na braku konieczności badania przez sąd interesu prawnego występującego z takim powództwem KOWRu. Sąd jest też ograniczony zakresem art. 9 ust. 1 u.k.u.r. Nieważność uregulowana w u.k.u.r. może wynikać tylko z niezgodności z przepisami ustawy. Ustawodawca nie wskazuje na inne przyczyny, które powodują nieważność na podstawie art. 58 k.c. Z drugiej strony skoro w u.k.u.r. sformułowano odrębne powództwo to czy jego charakteru prawnego nie należy również rozumieć odrębnie? Gdyby bowiem nieważność z badanego artykułu miałyby mieć charakter bezwzględny nie byłoby potrzeby regulowania osobnego powództwa.

Poza naruszeniem przepisów o prawie pierwokupu wynikającego z u.k.u.r. sankcją nieważności, zgodnie z art. 9 u.k.u.r. będzie skutkowało także brak powiadomienia o zmianie współnika lub wstąpieniu nowego współnika do spółki osobowej prawa handlowego oraz brak powiadomienia KOWRu o nabyciu nieruchomości rolnej na podstawie innej umowy niż umowa sprzedaży. Stoi to jednak w sprzeczności z konstrukcją poszczególnych instytucji prawnych. Czy to umowa zmieniająca umowę spółki osobowej prawa handlowego, czy też inna umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej, z zawarciem której wiąże się uprawnienie Skarbu Państwa do nabycia tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej jest zawsze ważna i skuteczna. Tylko zawarcie ważnej umowy rodzi bowiem obowiązek powiadomienia uprawnionego, któremu przysługuje prawo nabycia. Naruszenie przepisów u.k.u.r., a konkretnie brak powiadomienia uprawnionego rodzi ten skutek, że nie rozpoczyna się bieg terminu do skorzystania z prawa nabycia. Następnie nieważne jest zbycie nieruchomości albo oddanie nieruchomości w posiadanie bez zgody Dyrektora Generalnego KOWR. Ten fragment przepisu dotyczy obowiązków nałożonych na nabywcę nieruchomości rolnej, który w ciągu pięciu lat od dnia nabycia nie może zbyć nieruchomości rolnej ani oddać jej w posiadanie innym podmiotom. Jeśli chodzi o oddanie nieruchomości rolnej w posiadanie wskazać należy, że nieważność dotyczyć może czynności prawnej, na podstawie której nieruchomość została oddana w posiadanie. Samo oddanie w posiadanie, które jest zdarzeniem, nie może stać się nieważne. Takie zdarzenie może, ale nie musi wynikać z czynności prawnej (J. Bieluk, 2019, Legalis, Nb. 18). Sankcją nieważności skutkuje również

nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia lub fałszywe dokumenty. Jak wskazuje J. Bieluk, jeżeli do nabycia nieruchomości rolnej doszło na podstawie dokumentów, które nie były wymagane przez ustawę, ale które były obciążone wadami z art. 9 u.k.u.r. to nabycie takie również będzie nieważne (J. Bieluk, 2019, *Legalis*, Nb. 20).

Nawiązując do uwag poczynionych w początkowej części artykułu, a dotyczących wpływu decyzji administracyjnej na czynność cywilno-prawną można się zastanowić, czy nieważność z badanego przez Autorów artykułu 9 u.k.u.r. obejmuje swoją treścią również bezpośrednie nabycie na podstawie decyzji administracyjnej? W sytuacji, gdy decyzja Dyrektora Generalnego KOWR zezwalająca na nabycie nieruchomości rolnej jest obciążona sankcją nieważności? Można wskazać na dwie koncepcje. Zgodnie z pierwszą decyzja administracyjna i czynność prawna, która ma w tej decyzji swoje źródło są od siebie zupełnie niezależne. Drugi, przeciwny pogląd przewiduje, że pomiędzy decyzją administracyjną a czynnością prawną zachodzi nierozdzielna więź prawna, a zdarzenia które mogą wyeliminować decyzję z obrotu prawnego automatycznie czynią to samo z czynnością prawną (Sz. Słotwiński, 2018, s. 77-78). Odnosząc się do literalnego brzmienia artykułu 9 u.k.u.r. wydaje się, że ustawodawca nie objął jego zakresem takiego przypadku. Wskazuje bowiem na nieważność nabycia na podstawie czynności prawnej, tzn. na sytuacje, w których to czynności prawna została dokonana wbrew przepisom ustawy. Odmienne, jak wskazuje powołany autor, na gruncie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, gdzie w art. 6 ustawodawca zastrzegł nieważność nabycia dokonanego wbrew przepisom ustawy, tj. bez wymaganego zezwolenia. Jak wskazuje Sz. Słotwiński, widoczna jest tu relacja pomiędzy decyzją administracyjną, a zdarzeniem będącym podstawą nabycia (Sz. Słotwiński, 2018, s. 78-79). Dlatego w ocenie Autorów nieważność z art. 9 ust. 1 u.k.u.r. należy odnosić wąsko zatem wyłącznie do czynności prawnej. Oczywiście w przypadku stwierdzenia nieważności decyzji wyrażającej zgodę Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości, odpadnie warunek dokonania czynności cywilnoprawnej. W konsekwencji czynność nabycia nieruchomości będzie obciążona wadą dająca podstawę do jej unieważnienia. W przypadku gdy zostanie wydana jedynie decyzja stwierdzająca wydaną takiej decyzji z naruszeniem przepisów prawa lub gdy nie będzie

możliwe wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności to sąd cywilny będzie musiał dokonać bezpośrednio oceny wpływu tej decyzji na dokonaną czynność prawną. W tym wypadku pominięcie skutków decyzji będzie uzależnione od danego stanu faktycznego. Nie można wykluczyć, że w przypadku istotnego naruszenia przepisów sąd powszechny pominie skutki cywilnoprawne decyzji wyrażającej zgodę na nabycie, lub skorzysta z koncepcji nieistnienia takiej decyzji.

Natomiast przeciwko traktowaniu tej sankcji nieważności z jako nieważności bezwzględnej przemawia poza argumentem, że u.k.u.r. należy traktować jak regulację odrębną, szczególną w stosunku do regulacji kodeksowej, także szereg innych okoliczności. Szerokie ujęcie przesłanek skutkujących możliwością uznania nabycia za wadliwe, przy ograniczeniu nieważności bezwzględnej do czynności prawnych, może wskazywać że nie taką sankcją ustawodawca miał zamiar skonstruować. Sankcja nieważności bezwzględnej o jakiej mowa w art. 58 k.c. może dotyczyć tylko czynności prawnych. W u.k.u.r. natomiast nieważność do czasu nowelizacji z 5.10.2023 r. odnosiła się do nabycia w ogólności, a więc do nabycia również na innej podstawie (Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2011 r. sygn. akt IV CSK 534/10 sankcja nieważności odnosi się zawsze do czynności prawnych, nie ma zastosowania do innych zdarzeń prawnych, które nie mieszczą się w tej kategorii). Sam ustawodawca nie sprecyzował o jaką nieważność chodzi. Za tym, aby omawiana sankcja nieważności nie miała charakteru bezwzględnego przemawia konieczność respektowania zasady pewności obrotu. Dlatego też orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 9 ust. 2 u.k.u.r. powinno mieć charakter konstytutywny. Przeciwnie, mogłoby dojść do sytuacji, w której sąd wieczysto księgowy mógłby odmówić wpisu w księdze wieczystej powołując się na nieważność *ab initio*, a w stosunku do tej samej czynności lub zdarzenia w postępowaniu procesowym sąd mógłby oddalić powództwo o stwierdzenie nieważności. Uznanie, że omawiana nieważność ma charakter bezwzględny nie chroni zupełnie osób trzecich nabywających nieruchomości rolne. Samo wytoczenie powództwa o stwierdzenie nieważności nie przesądza o istnieniu nieważności. Możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 9 ust. 2 u.k.u.r. nie jest ograniczona ani czasowo ani podmiotowo. W konsekwencji aby chronić nabywców nieruchomości rolnych należy przyjąć inne

rozumienie sankcji, niż uznanie jej za bezwzględnie nieważność. Do momentu wydania prawomocnego orzeczenia sądu stwierdzającego nieważność, czynność prawna pozostaje w mocy (Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 18 września 2013 r. III CZP 13/13, Legalis 731228). Podkreślić wypada bowiem, że powództwo o którym mowa w art. 9 ust. 2 u.k.u.r. dotyczy stwierdzenia nieważności nabycia tylko na podstawie czynności prawnych. Zdaniem P. Wojciechowskiego w przypadku wątpliwości czy doszło do naruszenia przepisów ustawy należy w trybie art. 189 k.p.c. wystąpić z powództwem o ustalenie istnienia prawa własności nieruchomości rolnej, gospodarstwa rolnego, prawa użytkowania wieczystego albo akcji lub udziałów (P. Wojciechowski 2023, Legalis, Nb. 31; J. Bieluk, 2019, Legalis, Nb. 2). *Należy zwrócić uwagę, że w komentowanym przepisie jest mowa o nieważności nabycia (o nieważności nabycia prawa), a nie o nieważności orzeczenia czy nieważności zdarzenia prawnego. Jak zatem słusznie wskazuje się w literaturze, w trybie art. 9 UstRolU nie można stwierdzić nieważności postanowienia sądu o dziale spadku czy o zniesieniu współwłasności* (P. Wojciechowski 2023, Legalis, Nb. 32; J. Bieluk, 2019, Legalis Nb. 22).

PODSUMOWANIE

Podsumowując rozważania zawarte w niniejszym artykule stwierdzić należy, że u.k.u.r. jest szczególnym aktem prawnym regulującym w sposób wyjątkowy nabywanie nieruchomości rolnych. Stąd zawiera odmienne rozwiązania prawne. Konieczność respektowania zasady pewności obrotu, która w przypadku obrotu nieruchomościami nabiera wyjątkowego znaczenia, przemawia za tym, aby na gruncie u.k.u.r. nieważności z art. 9 nie przyznawać charakteru bezwzględnego, a wyrokowi stwierdzającemu taką nieważność charakteru deklaracyjnego. Powyższa argumentacja wzmacnia też zasadę ochrony osób trzecich. Należy również zgodzić się z tezą Sądu Najwyższego wyrażoną w Uchwale z dnia 18 września 2013 r., która w pełni znajduje uzasadnienie na gruncie badanej ustawy, że samo wytoczenie powództwa o stwierdzenie nieważności nie przesądza o istnieniu nieważności. Przyjęcie tezy o bezwzględnej nieważności sankcji z art. 9 ust. 1 u.k.u.r. skutkowałoby

tym, że wytaczanie powództwa o stwierdzenie nieważności nie byłoby wcale konieczne. Następnie ustawodawca w u.k.u.r. podobnie jak w k.s.h., nie ograniczył ani czasowo ani podmiotowo możliwości wystąpienia z powództwem o stwierdzenie nieważności. Co więcej, przy prawie nabycia dochodzi do zawarcia ważnej, bezwarunkowej umowy. Przy zmianie wspólnika lub wstąpieniu nowego wspólnika do spółki osobowej prawa handlowego zdarzenie prawne powodujące tę zmianę jest również ważne i skuteczne. Nabycie działa *ex post* i dopiero po przejściu własności na nowego nabywcę ma on obowiązek dokonać zawiadomienia. Czas na dokonanie powiadomienia nie został określony przez ustawodawcę. W którym momencie zatem nastąpi skutek nieważności w razie przyjęcia nieważności *ex lege*? Konstrukcja tego instrumentu nie pozwala zatem na określenie sankcji nieważności jako bezwzględnej. W takiej sytuacji nie rozpoczyna biegu termin na skorzystanie przez uprawnionego z prawa nabycia.

Dokonana nowelizacja miała zapewne na celu przybliżenie sankcji nieważności z art. 9 u.k.u.r. do sankcji z art. 58 k.c., która może dotyczyć tylko czynności prawnych. W pewnym sensie ujednoliciła ona badany artykuł, w ten sposób, że w obu jego ustępach będzie mowa o czynnościach prawnych. W dalszym ciągu pozostaje jednak szereg kwestii, które podają charakter sankcji w wątpliwość. Tym bardziej, że jak wskazuje P. Księżak powtórzenie sankcji ma albo na celu usunięcie ewentualnych wątpliwości, które oczywiście nie powinny się pojawiać albo wprowadzenie wyjątków od nieważności. (P. Księżak, 2014, *Lex/el*). W przypadku u.k.u.r. należy przyjąć, że powtórzenie sankcji nieważności ma podkreślić wyjątkowość regulacji w stosunku do k.c.

BIBLIOGRAFIA

- Bieluk, J. (2016). *Sankcja nieważności w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, w: Księżak, P. (red.), Mikołajczyk, J. (red.) *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, s. 203 i n. Wolters Kluwer.
- Bieluk, J. (2019). *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*. *Komentarz*, Nb. 6, 18, 20, 21, 22, C.H. Beck.
- Czech, T. (2022). *Kształtowanie ustroju rolnego*. *Komentarz*, s. 445, 446, 457, 461-462, Wolters Kluwer.
- Dumkiewicz, M. Kidyba, A. (2014). *Konstytucyjny charakter wyroku stwierdzającego nieważność sprzecznej z ustawą uchwały wspólników; zaskarżenie uchwały spółki – glosa do uchwały SN (7) z 18.9.2013 r. (III CZP 13/13)*. nr 1, s. 38 i n. *Mon. Pr. Hand.*
- Dumkiewicz, M. Kidyba, A. (2023). *Komentarz aktualizowany do art. 1-300 Kodeksu spółek handlowych*, LEX/el.
- Fras, M. (red.). Habdas, M. (red.). (2018). *Kodeks cywilny. Komentarz*. Tom I. *Część ogólna (art. 1-125)*. Lex/el.
- Frąckowiak, J. (2014). *Charakter prawny uchwał organów spółek kapitałowych a ich zaskarżalność*, nr 9 s. 26 i n. *Przegląd Prawa Handlowego*.
- Grzybowski, S. (red.). (1974). *System prawa cywilnego. Część ogólna*, t. I, s. 602, Wrocław.
- Gutowski, M. (2017). *Bezskuteczność czynności prawnej*, s. 1 i 267, Warszawa, C.H. Beck.
- Kamiński, M. Romańska, M. *Moc wiążąca decyzji administracyjnej w postępowaniu cywilnym a koncepcja jej nieważności*, nr 4, s. 5-20, *Przegląd Sądowy*.
- Kappes, A. (2014). *Konstytucyjny charakter wyroku stwierdzającego nieważność uchwały? – krytycznie o uchwale składu 7 sędziów SN z 18.09.2013 r. (III CZP 13/13)*. nr 9, s. 34 i n. *Przegląd Prawa Handlowego*.
- Katner, W.J. Osajda, K. (2014). *Niezgodne z prawem uchwały wspólników spółek kapitałowych – uwagi na tle uchwały składu 7 sędziów SN z 18.09.2013 r. (III CZP 13/13)*. nr 9 s. 18 i n. *Przegląd Prawa Handlowego*.
- Kmieciak, Z. Wegner, J. Wojtuń, M. (2023). *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, s.897, Wolters Kluwer.
- Komarowska-Horosz, M. (2023). *Prawna ochrona rolnictwa w egzekucji świadczeń pieniężnych*, pkt 4.4. Sopot, Legalis.
- Kunicki, A. (1966). *Zakres skuteczności prawa pierwokupu*, nr 12, s. 1533, *Nowe Prawo*.
- Leśniak, M. (2014). *Zakres kognicji sądu rejestrowego wobec uchwał zgromadzeń wspólników lub walnych zgromadzeń sprzecznych z ustawą w świetle uchwały składu 7 sędziów SN z 18.09.2013 r. (III CZP 13/13)*. nr 10, s. 53 i n. *Przegląd Prawa Handlowego*.
- Łobos-Kotowska, D. Stańko, M. (2020). *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*, s. 230, Wolters Kluwer.
- Osajda, K. (2014). *Trzyście uwag krytycznych do uchwały składu 7 sędziów SN z 18.09.2013 r. (III CZP 13/13)*. nr 10, s. 40 i n. *Przegląd Prawa Handlowego*.

- Osajda, K. (red. serii). Borysiak, W. (red. tomu). (2022). *Kodeks cywilny. Komentarz*, Nb. 5, VI, 11, Legalis
- Osajda, K. (red. serii). Popardowski P. (red. tomu). (2023). *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*. Wyd. 3. Nb. 23, 25, 31, 32, 47, 51, Legalis.
- Pietrzykowski, K. (red.). (2021). *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Nb. 19, Legalis.
- Piniór, P. (2014). *Obowiązek wykonania uchwały sprzecznej z prawem*, nr 9 s. 55 i n. Przegląd Prawa Handlowego.
- Pyziak-Szafnicka, M. (red. nauk.). Książak, P. (red. nauk.). (2014). *Komentarz KC*, art. 58 k.c. Nb 3 Lex/el.
- Radwański, Z. (red.). (2008). *System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 2, s. 443, C.H. Beck
- Radwański, Z. (red.). Olejniczak, A. (red.). 2019, *Prawo cywilne – część ogólna. System Prawa Prywatnego t. II*, s. 574-575, C.H. Beck
- Słotwiński, Sz. (2018) *Wpływ ostatecznej decyzji administracyjnej oraz prawomocnego orzeczenia na stosunki cywilnoprawne z zakresu obrotu energią elektryczną*, nr 1, s. 77-79, Studia Prawnicze.
- Sobolewski, P. (2009). *Kompetencja do dokonania czynności prawnej jako przesłanka jej prawnej doniosłości*, nr 9 s. 24, Przegląd Prawa Handlowego.
- Szczurowski, T. (2012). *Wadliwość czynności prawnych spółek kapitałowych na tle sankcji kodeksu cywilnego*, s. 25-26, Lex.
- Szreda, A.J. (red.). (2021). *Notariat. Czynności notarialne*, s. 822, C.H. Beck.
- Truskiewicz, Z. (2017). *O kilku podstawowych zagadnieniach na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II)*. nr 11, s. 35 i n, Rejent.
- Uliasz, R. (2018) *Czy jest potrzebna reforma przepisów dotyczących zaskarżania uchwał zgromadzeń spółek kapitałowych, Kodeks spółek handlowych po 15 latach obowiązywania*. w: *Kodeks spółek handlowych po 15 latach obowiązywania* J. Frąckowiak (red.) s. 787, Wolters Kluwer.
- Wincenciak, M. *O tzw. nieodwracalnych skutkach prawnych decyzji administracyjnej* w: *Kodyfikacja prawa administracyjnego na 50-lecie K.P.A.* J. Niczyporuk (red.) s. 905-906, Wydawnictwo WSPA.
- Zieliński, T. (1970). *Znaczenie terminu nieważność w języku prawniczym*, t. III, s. 72, Krakowskie Studia Prawnicze.

AKTY PRAWNE

- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1984 r. III CRN 183/84, Legalis 24530
- Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U z 2017 r. poz. 2278)
- Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2023.1610 ze zm.)

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 146)

Ustawa z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. Nr 45 poz. 198, tj. do 4 maja 1996 r.)

Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.)

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2569 ze zm.)

Ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skar-bu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1933)

Uchwała SN (7) z 28.05.1992 r. III AZP 4/92, Legalis 37301.

Wyrok SN z 11.12.1998 r. II CKN 96/98, OSNC 1999/98

Uchwała SN z 25.06.2008 r. III CZP 53/08, Legalis nr 393767

Uzasadnienie Uchwały SN z 25.06.2008 r. III CZP 53/08, Legalis 393767.

Wyrok WSA w Białymstoku z 26.06.2008 II SA/Bk 134/08, Legalis 827123.

Wyrok SN z 3.11.2010 r. V CSK 142/10, Legalis 386445

Wyrok SN z 3.02.2011 r. I CSK 261/10, LEX nr 784986

Wyrok SN z 20.05.2011 r. IV CSK 534/10, Legalis 416089

Wyrok SN z 15.05.2013 r. III CSK 254/12, LEX nr 1353202

Uchwała SN (7) z 18.9.2013 r. III CZP 13/13, OSNC 2014, z. 3, poz. 23

Wyrok SN z 22.01.2014 r. III CSK 55/13, Legalis 1092612

Wyrok NSA z 29.04.2014 r. I OSK 2336/12, Legalis 1067708.